דו"ח Natam
גיליון מספר 55

חציון ראשון שנת 2025

דו"ח המחקר
למשרדים
ולתעשייה

NEWMARK
NATAM

גיליון מספר 55
חציון ראשון שנת 2025

3-2
סקירת שוק הקדמה

5-4
סקר משרדים בתל אביב

7-6
סקר משרדים בערים סביב תל אביב

9-8
סקר משרדים בחיפה והצפון

11-10
סקר משרדים בירושלים

12
סקר משרדים בבאר שבע

15-13
סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

19-16
שוק הנדל"ן המניב

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית הראשונה של שנת 2025

המחצית הראשונה של שנת 2025 התאפיינה בהמשך התאוששות הדרגתית בתחום הנדל"ן.
למרות אי הוודאות בקשר לעתיד הלחימה בעזה.
אנו חווים גידול מתון בביקושים להשקעה ולשכירות ברוב האזורים.

העוצמה של מגזר ההייטק, כפי שמתבטא בגיוסי הון, מכירות חברות, והרחבה של חלק ממרכזי הפיתוח, נותנת מקום לאופטימיות לגבי המשך המגמה החיובית.

להרשמה לקבלת סקירות דו"ח Natam עתידיות >>

הקדמה

מחלקת המחקר של Newmark Natam מבצעת סקרי שוק מקיפים המנתחים מחירים ומגמות עדכניות בתחום הנדל"ן העסקי. סקרי שוק אלו משמשים ככלי יעיל ומעשי אשר מטרתו לשקף את מצב השוק בזמן נתון ולסייע בקבלת החלטות עבור דיירים, בנקים, גופים פיננסיים, יזמים ומשקיעים מהארץ ומחו"ל.

דו"ח Natam סוקר בכל חציון מגמות, מחירים ושיעורי אכלוס בתחומי המשרדים והתעשייה, לצד סקירת נדל"ן מניב מקיפה המתמקדת בעסקאות הנדל"ן החציוניות לצד תמורות השוק המשתנות.

סקר שוק בנייני משרדים

עקרונות הסקר:

דו״ח Natam סוקר בנייני משרדים באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדים: Class A ו- Class B, זאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם.

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class A

בנייני משרדים שנבנו ב-15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים:

- שטח מבונה מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה.
- מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.
- רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.
- מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

Class B

- מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ"ר ומעלה.
- רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- בניינים ברמה נמוכה יותר מבניני Class A, עבור דיירים המחפשים אלטרנטיבה נגישה יותר כלכלית.

מגמות כלליות

שוק המשרדים

האטה בביקושים לשטחים גדולים

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעלית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.

תעשייה / לוגיסטיקה

כפי שצוין, שוק התעשיה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב

בסקר זה נבדקו **58** מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,139,979 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	14	261,856	90.60%	**92.08%**	75.14	**77.07**	20.43	910.71
ציר מ. בגין	16	753,330	97.40%	**98.59%**	134.38	**141.25**	21.27	1,166.67
סיטי	5	104,204	74.45%	**72.79%**	141.00	**136.00**	22.10	1,160.00
יגאל אלון	6	336,150	97.74%	**98.90%**	124.83	**134.17**	17.67	1,100.00
בית המשפט	4	103,680	97.45%	**97.28%**	125.00	**123.75**	22.00	1,275.00
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000	95.88%	**99.38%**	135.00	**145.00**	17.00	1,425.00
בורסה	9	386,759	97.67%	**83.89%**	103.89	**112.22**	20.28	1,116.67
סה"כ/ממוצע	**58**	**2,139,979**	**95.45%**	**93.94%**	**119.89**	**124.21**	**20.11**	**1164.86**
השינוי ←			**-1.51%**		**+4.32%**			

* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

ניתוח הנתונים

גם בחציון זה נראה, כי קיימת יציבות יחסית על אף הרקע הכלכלי והביטחוני המאתגר (המשך רציף של לחימה החל ממלחמת 7.10, מצב גיאופוליטי מאתגר, והמשך סביבת ריבית גבוהה), שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שומר על ביקוש גבוה ברוב האזורים.

עלייה ממוצעת של כ־4.32% במחירי השכירות המבוקשים – מ־119.89 ₪ למ״ר בחציון השני של 2024 ל־124.21 ₪ למ״ר בחציון ראשון 2025.

וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ־95.45% ל־93.94%.

ניתן לראות כי בחלק מהאזורים ישנה ירידה בדמי השכירות המבוקשים ובחלקם שמירה על יציבות ואף עלייה ביניהם:

- **ציר מנחם בגין:** המשיך להתחזק עם עלייה ל־141.25 ₪ למ״ר ושיעור אכלוס של 98.6%. זהו מוקד הביקוש המרכזי באזור.
- **יגאל אלון:** עלייה בדמי השכירות ל־134.17 ₪ למ״ר ושיפור בשיעורי האכלוס ל־98.9%.
- **אזור יצחק שדה / חסן ערפה:** הציג את העלייה הבולטת ביותר 145₪ למ״ר ועלייה באכלוס ל־99.4%.
- **אזור בית המשפט:** שמר על יציבות גבוהה עם אכלוס של 97.3% ועליית מחירים ל 123.75₪.
- **רמת החייל:** מציג מגמת התאוששות עם עלייה קלה במחיר ל־77.07 ₪ ושיפור בתפוסה ל־92.1%.
- **הסיטי:** ירידה בשיעורי האכלוס ל־72.8% וירידה במחיר ל־136 ₪.
- **הבורסה (ר"ג):** ירידה בשיעורי האכלוס ל־83.89% ועלייה במחיר ל־112.22 ₪.

- התיקון בדמי השכירות נובע הן מדמי השכירות המבוקשים מחברות כגון סוויצ׳אפ ולעיתים לא משקף את דמי השכירות המשולמים לבעלי הנכסים והן מהשכרה של שטחי משרדים בשכירות משנה בתנאים המשקפים את מחירי השוק.
- על אף שהביקושים למשרדים חזרו באופן ממוקד יותר, שוק מגדלי המשרדים Class A ממשיך להציג עלייה בדמי השכירות ושיעורי אכלוס גבוהים אך גם בחציון זה קיימת ירידה קלה בשיעורי האכלוס הממוצעים העומדים כעת על 93.94%.

תחזית

המשך לחימה עלול להעמיק את אי־הוודאות ולהאט תהליכי קבלת החלטות מצד חברות הייטק, אשר עדיין מחזיק עודפי שטח, אך צפויה ירידה הדרגתית בהיצע המשנה ככל שתמשיך המגמה של גיוסים וצמיחה.

אזורים בסמיכות לרכבת הקלה, לרכבת הכבדה ול ״מעגל הקורקינטים״ צפויים לשמור על רמות ביקוש ושכירות גבוהות יחסית.

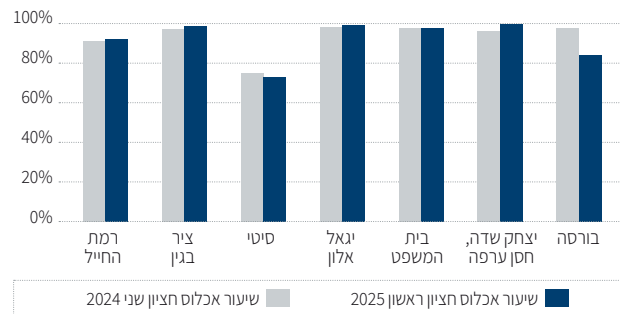
המחצית השנייה של 2025 צפויה להביא לשוק שטחים חדשים וכבר במחצית הראשונה ניכרת האטה בביקוש לבניינים ותיקים יותר.

השוק התל־אביבי ממשיך לשמור על אכלוס גבוה אך מציג פיצול ברור – אזורים מובילים (מציגים ביקושים חזקים ועליות מחירים, בעוד אזורים עם האטה קלה המגלים ירידה באכלוס ובמחירים.

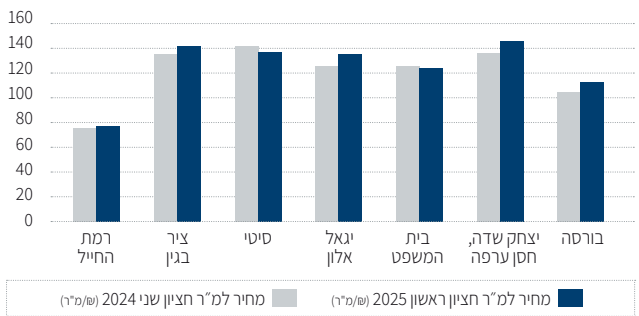
החציון הראשון של 2025 משקף שוק מעבר – בין לחצים חיצוניים כבדים לבין פוטנציאל התאוששות שמתחיל להתעורר.

ככל ולא יהיה שינוי קיצוני במצב הלחימה והגיאופוליטי, נמשיך לראות המשך יציבות בדמי השכירות ובשעורי האכלוס גם בחציון השני של שנת 2025.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו **39** מגדלי Class B ב-6 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **529,683 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	6	91,425	95.21%	**91.20%**	65.63	**64.38**	19.88	775.00
ציר מ. בגין	11	152,246	91.93%	**93.77%**	84.82	**90.82**	20.00	740.91
סיטי	4	56,410	97.78%	**93.37%**	82.50	**91.25**	22.75	1,093.75
יגאל אלון	7	97,073	93.27%	**94.70%**	81.86	**80.71**	19.14	735.71
בית המשפט	3	33,944	92.05%	**91.65%**	113.33	**113.33**	22.00	1,283.33
בורסה	8	124,585	97.83%	**92.94%**	83.75	**82.38**	21.13	862.50
סה"כ/ממוצע	**39**	**529,683**	**94.63%**	**93.25%**	**85.32**	**87.15**	**20.82**	**915.20**
השינוי ←			**-1.38%**		**+1.83%**			

* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

ניתוח הנתונים

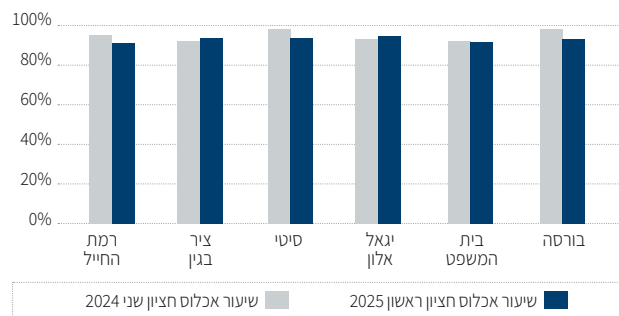
שוק בנייני המשרדים Class B בתל אביב, בדומה לשוק משרדי Class A באזור זה, מציג ירידה בשיעורי האכלוס, שירדו מ- 94.63% ל- 93.25%. מחירי השכירות מציגים תנודתיות עם ירידות באזורים שהתאפיינו בעליות קודמות ולעומתם אזורים מסוימים מציגים עליות חדות.
דמי השכירות המבוקשים עומדים כעת על ממוצע 87.15 ₪ המשקף המשך מגמה של התאמות במחירים לצד השקעות בעלי הנכסים בשדרוג רמות הגמר, במטרה להתקרב לסטנדרט שוק ה- Class A.

תחזית

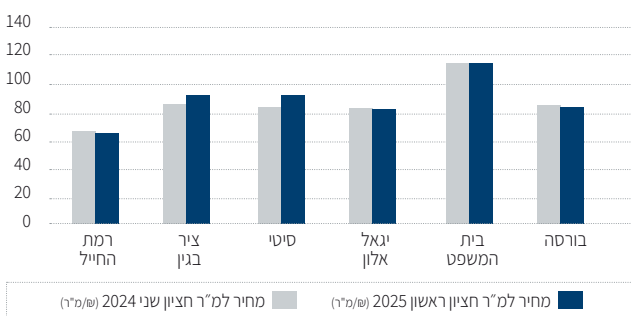
- השוק צפוי לשמור על יציבות יחסית במחירים במהלך חציון שני 2025,
- ציר בגין והסיטי ימשיכו להנות מביקושים ויכולים לשמר רמות מחירים גבוהות.
- בעלי נכסים ב-Class B ישמרו על רמת השקעה בגמר וגמישות חוזית כדי לשמר אטרקטיביות מול התחרות מצד Class A המוזל.

המסגר 20, תל אביב
בניהול ואחזקה של Newmark Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **113** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,251,526 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.70%	**95.74%**	100.75	**99.00**	20.85	665.00
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	85.80%	**86.33%**	75.00	**75.00**	19.17	500.00
פתח תקווה	23	533,472	66.67%	**70.01%**	73.68	**72.17**	19.57	638.26
רעננה	10	295,741	79.26%	**78.59%**	74.00	**73.22**	19.67	522.22
נתניה - פולג	12	154,200	86.90%	**85.11%**	71.18	**74.27**	14.09	367.27
רחובות - נס ציונה	12	154,030	88.70%	**90.29%**	79.17	**77.58**	14.17	460.42
רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון	10	154,956	85.70%	**77.43%**	77.50	**76.50**	19.05	537.50
ראש העין	5	75,840	82.20%	**76.37%**	56.60	**54.20**	16.20	400.00
בני ברק	9	490,280	87.85%	**85.25%**	70.00	**71.11**	17.06	877.78
סה"כ/ממוצע	**113**	**2,251,526**	**82.37%**	**81.88%**	**75.32**	**71.76**	**17.37**	**537.93**
השינוי ←			**-0.5%**			**-3.56%**		

ניתוח הנתונים

שוק המשרדים בערים הסובבות את תל אביב ממשיך לחוות תנודתיות במחירי השכירות ובשיעורי האכלוס בשל המצב הכלכלי ואירועים גיאו-פוליטיים פנימיים ועולמיים המשפיעים על החברות, בפרט בתחום ההייטק. שיעור האכלוס הממוצע עומד על 81.88% ירידה קלה לעומת החציון הקודם (82.37%), המעידה על האטה מסוימת בספיגת השטחים.
מחיר השכירות הממוצע למשרדים Class A עומד על 71.76 ₪ למ"ר, ירידה של כ 4% לעומת חציון שני 2024 (75.32 ₪ למ"ר).

הרצליה פיתוח:
- ממשיכה להוביל עם השיעורים הגבוהים ביותר בפריפריה בשיעור האכלוס 95.74% לעומת 95.70% בחציון הקודם ובדמי השכירות, עדיין נותר גבוהה ביותר בשוק – 99 ₪ למ"ר (ירידה קלה מ־100.75).
- הסיבה לתנודתיות נובעת בעיקרה מבקושים ממוקדים מצד חברות הייטק מבוססות ובמקביל מהתחרות של כניסת בניינים חדשים הנמצאים בשלבי אכלוס.

מודיעין וסובב נתב"ג:
- קיימת עלייה קטנה בשיעור אכלוס 86.3% מ־85.8%.
- מחירי השכירות נשארו יציבים סביב 75 ₪ למ"ר.
- שוק זה נותר יציב, בשל התקדמות בקצב אכלוס ובביקושים ממוקדים, ונתמך בנגישות תחבורתית ובחברות הלוגיסטיקה וההייטק.

פתח תקווה ובני ברק:
- גם בחציון זה אזורים אלו ממשיכים להציג שיעורי אכלוס משתנים (70% בפ"ת ו- 85.25% בבני ברק) בעיקר בשל בניינים חדשים שעדיין נמצאים בשלבי אכלוס בקצב נמוך ומאופיינים ברכיבי בעלים ומשפיעים באופן ישיר על שיעורי האכלוס ודמי השכירות המבוקשים בשוק זה.
- הרכבת הקלה (הקו האדום) ממשיכה לתמוך בשיעורי האכלוס, אך לחץ מצד שוק השכירויות המשניות וריבוי נכסים חדשים ממשיך ללחוץ על מחירי השכירות.

רעננה:
- מציגה ירידה קלה בשיעור האכלוס (78.6%) עקב ירידה בביקושים של חברות הייטק ומעבר של חברות קיימות בין בניינים, לצד המשך ירידה קלה במחירי השכירות ל-73.2 ₪ למ"ר, המושפעת בעיקר מתחרות מוגברת והיצע חדש.

רחובות - נס ציונה:
- מציגה עלייה בשיעור האכלוס (90.3%) ותיקון קל במחירי השכירות (77.6 ₪ למ"ר), עם ביקוש יציב לתחומי מדעי החיים והביוטכנולוגיה.

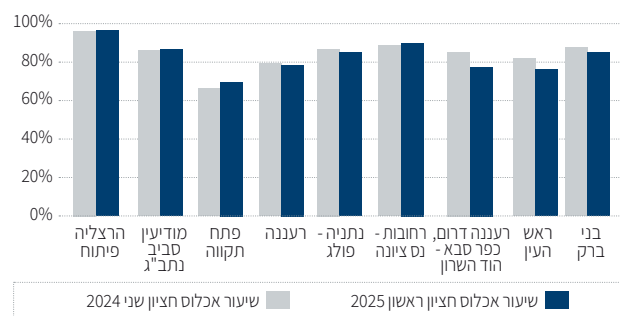
תחזית

- צפויה המשך התנודתיות בשל המצב הכלכלי וחוסר הוודאות בשווקים, בדגש על המשך הלחימה.
- הרצליה פיתוח תמשיך להוביל ביציבות השוק, אך התחרות הגוברת מצד השכירות משנה והשלמת בנייה של בניינים משרדים חדשים, יכולה להשפיע על שיעורי האכלוס עבור החציון השני של שנת 2025.
- פתח תקווה ובני ברק ימשיכו להנות מהשפעת קווי הרכבת הקלה, אולם ריבוי הנכסים ימשיך להשפיע על דמי השכירות המבוקשים ועל שיעורי האכלוס.
- אזורי רעננה, מודיעין, נתניה וכפר סבא ימשיכו להתמודד עם תהליך אכלוס שטחים חדשים וריבוי שטחים להשכרה, מה שיגרום לשינויים בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות המבוקשים.
- רחובות ונס ציונה ימשיכו ליהנות מביקושים יציבים יחסית, אך ייתכנו שינויים נקודתיים בין האזורים של פארק המדע לעומת שאר אזורי העיר.

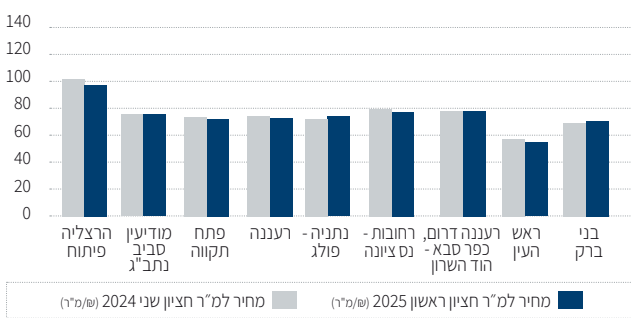
שוק המשרדים Class A בערים סביב תל אביב ימשיך להיות מושפע מהשינויים הכלכליים, הגיאו-פוליטיים והתשתיתיים. אזורים בעלי נגישות תחבורתית גבוהה ומאפייני ביקוש ייחודיים יפגינו יציבות רבה יותר.

* בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק משטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **75** מגדלי Class B ב-7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **823,321 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	19	163,526	81.00%	**79.15%**	76.00	**74.50**	22.24	662.50
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	92.60%	**93.28%**	54.50	**54.50**	13.74	381.11
רעננה	10	143,836	79.58%	**80.62%**	61.50	**61.50**	17.80	433.00
נתניה - פולג	7	123,832	93.14%	**93.58%**	60.57	**60.00**	11.71	411.43
רחובות - נס ציונה	17	156,492	94.89%	**94.28%**	63.06	**61.88**	13.47	419.12
כפר סבא - הוד השרון	10	81,564	85.43%	**89.60%**	62.60	**62.60**	17.50	460.00
בני ברק	3	70,945	82.80%	**82.80%**	50.00	**50.00**	19.67	746.67
סה"כ/ממוצע	**75**	**823,321**	**86.98%**	**87.23%**	**61.18**	**60.71**	**16.59**	**501.98**
השינוי ←			**-0.25%**		**-0.47%**			

ניתוח הנתונים

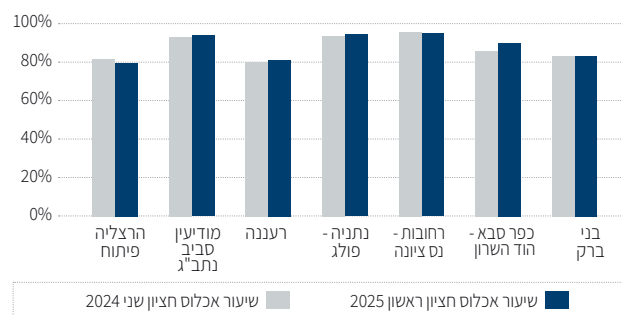
- שוק בנייני המשרדים Class B סביב תל אביב מציג יציבות יחסית, עם ממוצע תפוסה של 87.23%, עלייה קלה לעומת החציון הקודם (86.98%). מחירי השכירות המבוקשים ירדו במעט ועומדים על 60.71 ₪ למ"ר בממוצע, ירידה של פחות מאחוז לעומת החציון הקודם.
- הרצליה פיתוח ירידה נוספת בתפוסה ל־79.15% (מ־81%), המשקפת קושי לאכלס שטחים גדולים חדשים, לצד ירידה במחיר ל־74.5 ₪ למ"ר.

תחזית

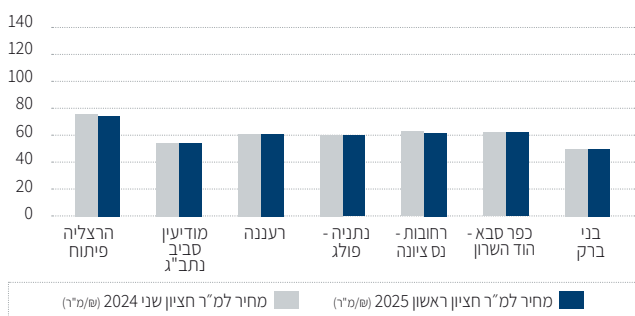
- השוק צפוי לשמור על מגמת יציבות גם בחציון השני של 2025, עם תפוסות ממוצעות סביב 87% - 88%.
- הרצליה פיתוח תמשיך להוות מוקד אתגרי, עם קושי לשמור על שיעורי תפוסה גבוהים, בשל תחרות ישירה מצד בנייני Class A באזור.
- מודיעין, נתניה ורחובות צפויים לשמור על יציבות יחסית, עם תפוסות גבוהות מעל 93%.

K-Center, רחובות
בניהול ואחזקה של Newmark Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **16** מגדלי Class A ב-4 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **210,170 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	38,700	96.90%	**97.61%**	68.33	**68.33**	14.33	500
יקנעם	5	47,000	96.81%	**96.81%**	74.00	**74.00**	14.00	530.00
מת"מ	6	95,970	97.71%	**98.96%**	104.17	**104.17**	20.00	750.00
נשר צ'ק פוסט	2	28,500	99.23%	**99.14%**	105.00	**105.00**	15.50	550.00
סה"כ/ממוצע	**16**	**210,170**	**97.56%**	**98.25%**	**87.88**	**87.88**	**15.96**	**582.50**
		השינוי ←	**+0.7%**		**ללא שינוי**			

ניתוח הנתונים

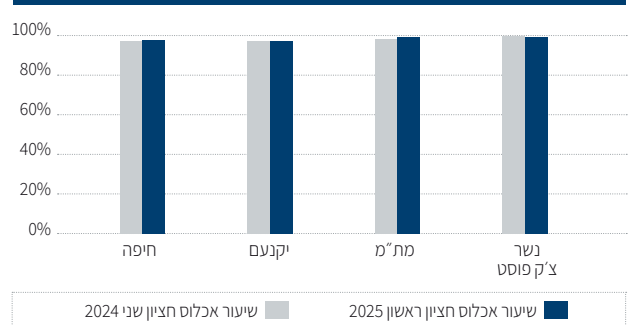
- שוק מגדלי המשרדים Class A בחיפה והצפון מציג יציבות יחסית בשיעורי האכלוס הממוצעים, עם תיקון נוסף קל וממוצע של 98.25%.
- אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוז אכלוס גבוה כ- 98.96% בממוצע וממוצע דמי השכירות 104.17 ₪ למ"ר וממשיך להיות מוקד הביקוש המרכזי בצפון עם שילוב של חברות בינלאומיות ואקדמיה.
  אזור יקנעם בעקבותיו ממשיך ביציבות, עם שיעור אכלוס העומד עדיין על 96.81% גם בחציון זה ויציבות בדמי השכירות עם 74 ₪למ"ר.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים יציבות ועומדים על 87.88 ₪ למ"ר.

תחזית

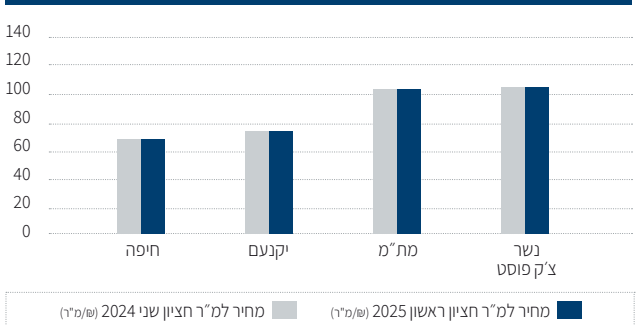
- המצב הכלכלי, הפוליטי והצבאי, מקשה על ניתוח התחזית לשוק משרדים זה, להערכתנו שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון השני של שנת 2025, זאת עדיין בשל ביקושים יציבים באזורי התעשייה והתעסוקה בצפון.
- במקביל, נמשכת בנייה של שטחי משרדים חדשים והוספת שטחי משרדים גדולים זמינים שיתווספו לשוק בשנים הקרובות באזור נשר, יקנעם, נוף הגליל וכו'. תוספת שלהערכתנו תשפיע על שיעורי האכלוס בשוק זה.

מגדל ארמון חיפה,
בניהול ואחזקה של Newmark Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class B בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **19** בנייני Class B ב-4 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **229,942 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	48,740	98.51%	**98.63%**	51.67	**53.33**	17.67	510.67
יקנעם	4	41,500	98.12%	**94.46%**	66.25	**66.25**	14.75	412.50
מת"מ	5	69,852	95.85%	**97.14%**	70.00	**70.00**	20.00	630.00
נשר צ'ק פוסט	7	69,850	97.17%	**97.82%**	57.14	**57.43**	10.29	392.86
סה"כ/ממוצע	**19**	**229,942**	**97.22%**	**97.18%**	**61.27**	**61.75**	**15.68**	**486.51**
השינוי ←			**-0.04%**		**+0.48%**			

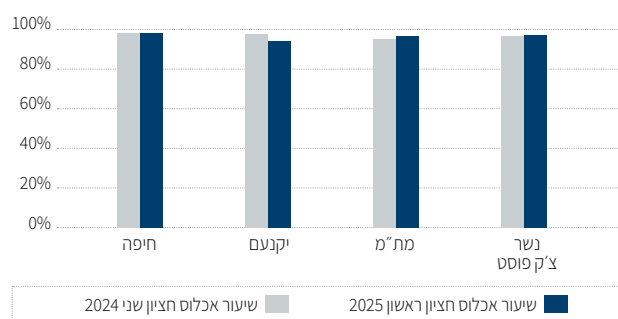
ניתוח הנתונים

- שוק בנייני המשרדים Class B בחיפה והצפון ממשיך להציג יציבות גבוהה עם שיעורי תפוסה ממוצעים של 97.18%, כמעט ללא שינוי לעומת החציון הקודם (97.22%).
- מחירי השכירות המבוקשים מציגים תיקון קל של פחות מאחוז, ועומדים כעת על 61.75 ₪ למ"ר בממוצע.
- המגמה הכללית בשוק זה נובעת מהיעדר שטחים פנויים משמעותיים בבנייני משרדים קיימים והעלאת רמות הגמר על ידי בעלי נכסים, מה שמסייע לשמור על רמות מחירים יציבות.

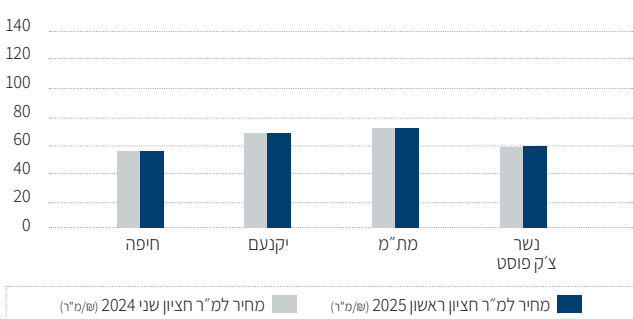
תחזית

- השוק צפוי להישאר יציב גם בחציון השני של 2025, עם שיעורי תפוסה גבוהים ודמי שכירות דומים לחציון הראשון.
- Class A באזור חיפה ימשיך להיות גורם משפיע: שינויים במחירים או תפוסות שם עשויים להשפיע ישירות גם על שוק ה- Class B .
- אך כל עוד לא יתווספו שטחים חדשים בהיקף גדול, ההשפעה על המחירים צפויה להיות נמוכה.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו **24** מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **318,212 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	7	108,552	92.81%	**94.56%**	84.17	**86.71**	18.14	750.00
הר חוצבים	5	93,240	80.62%	**84.36%**	91.00	**87.60**	20.20	760.00
העיר	7	65,850	96.81%	**98.18%**	86.14	**87.86**	20.86	864.30
מלחה	1	19,900	99.50%	**99.50%**	90.00	**90.00**	19.00	450.00
תלפיות	4	23,560	88.17%	**93.00%**	93.75	**93.75**	15.67	516.67
סה"כ/ממוצע	**24**	**318,212**	**89.88%**	**92.29%**	**89.01**	**90.04**	**18.77**	**668.19**
השינוי ←			**+2.4%**		**+1.03%**			

ניתוח הנתונים

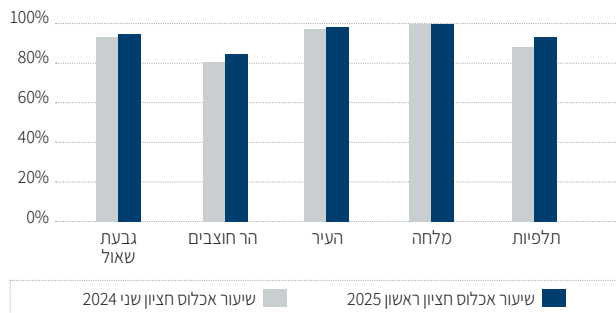
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק בניני המשרדים Class A באזור ירושלים מציג עלייה קלה אך עדיין שומר על יציבות בהשוואה לחציון קודם ועומד כעת על 92.3% תפוסה, בעיקר בעקבות שינויים בשיעור האכלוס באזורים שונים ברחבי העיר.
- אזור הר חוצבים מציג עליה בשיעור האכלוס העומד על 84.36% בממוצע.
- בהמשך לכניסה לשוק של בניינים חדשים, וצמצום שטחים של חברות הייטק מובילות, וכן מעבר של חברות לבנייני משרדים באזורים אחרים בירושלים ומחוצה לה.
- אזור מלחה ממשיך להוביל עם שיעור האכלוס הגבוה ביותר לשוק זה – 99.50% בממוצע. בהמשך לכניסה לשוק של בניינים חדשים וביקוש מתחדש של חברות הייטק מובילות באזור זה.
- בשוק משרדים זה קיימת עלייה קלה בדמי השכירות, עם ממוצע של 90.04 ₪ למ"ר. במיוחד בגבעת שאול ו־תלפיות שבחציון זה מציגים שיפור גם בשעורי אכלוס.

תחזית

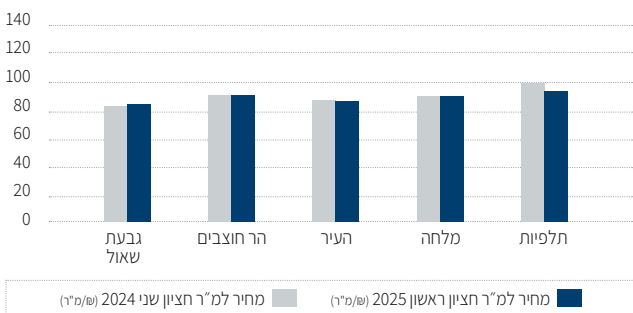
- לאור המצב הכלכלי, הפוליטי והצבאי, קשה לנתח ולחזות את המגמה בשוק המשרדים זה הנוכחי, אך להערכתנו, שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב, עם תנודות קלות גם בחציון השני של שנת 2025. נוכחות מוסדות ממשלה, ביטחון והייטק תמשיך להניע ביקושים ומרבית האזורים צפויים לשמור על רמות אכלוס יציבות.
- כניסת פרויקטים חדשים לשוק במהלך שנת 2026 צפויים להשפיע על שיעורי האכלוס ועל דמי השכירות המבוקשים באזורים אלו.

בית הדר ירושלים,
בניהול ואחזקה של Newmark Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו **32** מגדלי Class B ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **339,319 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	5	86,500	98.79%	**99.65%**	75.00	**74.00**	16.20	700.00
הר חוצבים	8	95,986	98.96%	**99.56%**	70.38	**72.50**	21.00	706.25
העיר	4	34,700	88.47%	**98.27%**	80.00	**78.75**	15.75	700.00
מלחה	4	31,400	99.80%	**100.00%**	75.00	**75.00**	12.00	450.00
תלפיות	11	90,733	97.19%	**97.35%**	75.64	**75.64**	13.18	486.36
סה"כ/ממוצע	**32**	**339,319**	**97.45%**	**98.90%**	**75.20**	**75.18**	**15.63**	**608.52**
השינוי ←			**+0.16%**		**ללא שינוי**			

ניתוח הנתונים

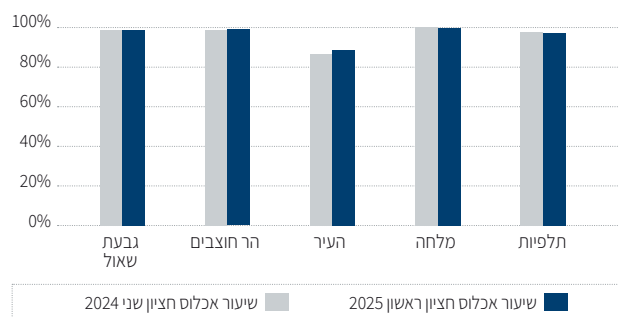
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק משרדים זה שומר על יציבות ועומד על 97.45%. שיעור האכלוס הגבוה ביותר נסקר באזור מלחה, עם 99.80% תפוסה.
- דמי השכירות הממוצעים נותרו כמעט ללא שינוי, ועומדים על 75.18 ₪ למ"ר.
- אזור העיר עם שיפור חד בתפוסה ל-98.27% (מ-88.47%) ושמירה על המחירים הגבוהים ביותר באזור 78.75 ₪ למ"ר. תלפיות בדמי שכירות יציבים סביב 75.6 ₪ למ"ר.

תחזית

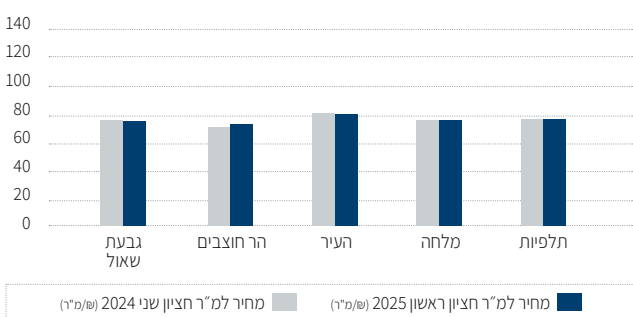
- השוק צפוי לשמור על יציבות במחירים ובתפוסות גם בחציון השני של 2025.
- אזורי גבעת שאול, הר חוצבים ותלפיות ימשיכו להציג שיעורי תפוסה גבוהים, מה שיתמוך במחירים יציבים.
- כל שינוי ותוספת שטחים חדשים ב Class A עשוי להשפיע בעיקר על אזורי העיר, הר החוצבים וגבעת שאול, בהם השוכרים רגישים יותר למחירי השוק.

בית הדרים הר חוצבים,
בניהול ואחזקה של Newmark Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים בבאר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו **20** בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה.

שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **236,175 מ"ר**.

עקרונות הסקר:

פארק גב-ים נגב – פארק תעשיות הייטק הכולל חברות תעשייה, אקדמיה וטכנולוגיה, לצד קרית סייבר ותקשורת.

מאפייני הפארק:

- אזור פיתוח א' – תמריצים כלכליים בסיוע המדינה ועיריית באר שבע.
- קרבה לצירי תנועה מרכזיים ולאוניברסיטת בן גוריון.
- שותפות בין המגזר הציבורי לעסקי.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
פארק גב-ים נגב	4	60,000	99.83%	**99.83%**	75	**75**	19	250
השינוי			**ללא שינוי**		**ללא שינוי**			

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2024	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
פארק הייטק עומר	7	56,700	88.98%	**89.19%**	50.71	**49.29**	10.14	57.14
מרכז העיר	7	109,975	87.67%	**87.16%**	65.29	**64.29**	14.36	428.57
מתחם תעשיות עתירות ידע	2	9,500	95.26%	**96.11%**	47.50	**45.00**	10	200.00
סה"כ/ממוצע	**16**	**176,175**	**88.50%**	**88.30%**	**54.50**	**52.86**	**11.50**	**228.57**
השינוי			**-0.2%**		**-1.64%**			

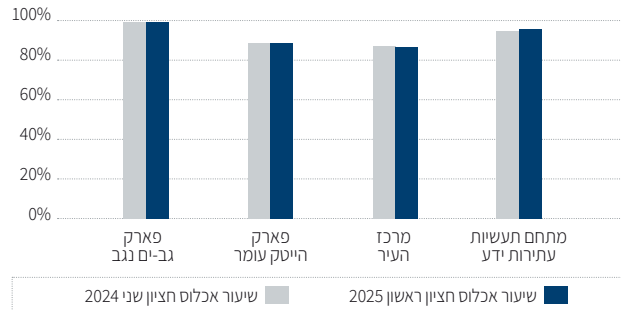
ניתוח הנתונים

- שוק בינייני המשרדים בבאר שבע והסביבה ממשיך במגמת יציבות עם ירידה מתונה בשיעור האכלוס העומד כעת על 88.30%.
- בנוסף, שוק משרדים זה מציג ירידה קלה גם בממוצע בדמי השכירות המבוקשים הממוצעים, העומדים כעת על 52.86 ₪ למ"ר.
- בפארק הייטק עומר ניתן לראות עלייה קלה בשיעור האכלוס - 89.19% ויציבות יחסית בדמי השכירות המבוקשים בעיקר בשל תחילת האכלוס של בנייני משרדים חדשים ועסקאות שנחתמו על אף מצב המלחמה.
- אזור פארק גב-ים נגב ממשיך להציג את אחוזי האכלוס הגבוהים ביותר לשוק משרדים זה – 99.83% בממוצע. מייצג את אחד ממרכזי ההייטק והאקדמיה היציבים ביותר בארץ, נתמך בביקושים ובחוזים ארוכי טווח.

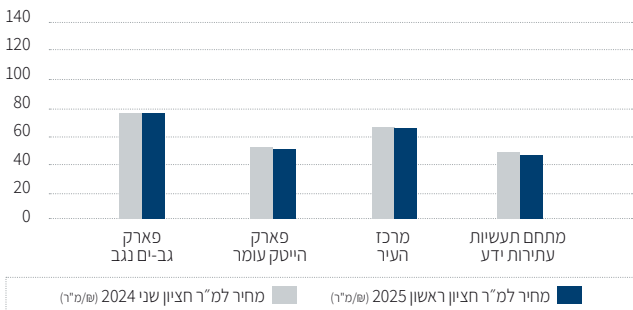
תחזית

- לאור המצב הכלכלי, הפוליטי והצבאי קשה לנתח ולחזות את המגמה בשוק משרדים זה, אך להערכתנו שוק המשרדים הנמצא בקרבת הרכבת הכבדה ובאזורים שמאופיינים בביקושים מתאימים נמשיך לראות יציבות בדמי השכירות ובשיעורי האכלוס.
- המשך הבנייה באזור זה וכניסתם של פרויקטים חדשים במהלך השנים הקרובות באזורים פארק ההייטק עומר ומרכז העיר, צפויים להשפיע על שיעורי האכלוס ועל דמי השכירות המבוקשים באזורים אלו.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם
עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

		מחיר לדונם חציון שני 2024 (₪ / דונם)	מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (₪ / דונם)
אזור המרכז	פתח תקווה - סגולה	₪ 8,000,000	**₪ 7,500,000**
	פתח תקווה - קרית אריה	₪ 9,000,000	**₪ 8,000,000**
	חולון	₪ 8,500,000	**₪ 8,500,000**
	ראשון לציון	₪ 8,500,000-8,000,000	**₪ 8,000,000**
	לוד / רמלה	₪ 6,000,000-5,500,000	**₪ 5,500,000**
	שוהם	₪ 8,000,000	**₪ 8,000,000 - ₪ 7,500,000**
אזור השרון	עמק חפר	₪ 6,000,000-5,000,000	**₪ 6,000,000 - 5,000,000**
	נתניה צפון	₪ 7,000,000 – 6,500,000	**₪ 6,500,000**
	נתניה דרום	₪ 6500,000	**₪ 6,000,000**
	א.ת כפר סבא	₪ 7,000,000-6,000,000	**₪ 6,500,000**
	כפ״ס 50	₪ 7,000,000	**₪ 6,500,000**
אזור הצפון	מפרץ חיפה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
	טירת הכרמל	₪ 4,500,000	**₪ 4,500,000**
	צ׳ק-פוסט / נשר	₪ 4,500,000	**₪ 4,500,000**
	מבוא כרמל	₪ 6,000,000-5,500,000	**₪ 6,000,000-5,500,000**
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינב	₪ 7,500,000	**₪ 7,000,000-7,500,000**
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	₪ 7,000,000	**₪ 7,000,000**
	באר טוביה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
	יבנה	₪ 5,000,000	**₪ 5,000,000**
	אשדוד	₪ 7,000,000	**₪ 6,500,000**
	כנות - גדרה	₪ 5,700,000	**₪ 5,500,000**
אזור הדרום	קריית גת	₪ 4,000,000-3,500,000	**₪ 3,400,000**
	באר שבע	₪ 2,500,000-1,700,000	**₪ 2,500,000-1,700,000**
	אשקלון (דרום)	₪ 4,500,000	**₪ 3,000,000**
	אשקלון (צפון)	₪ 5,500,000	**₪ 4,000,000**
אזור ירושלים	מישור אדומים	₪ 2,000,000	**₪ 2,800,000**
	בית שמש	₪ 4,500,000-3,700,000	**₪ 4,000,000 - 3,700,000**

*בחציון זה, נוסף אזור אשקלון צפון. באזור זה הביקוש והמחירים לדונם/ למ"ר שונים מאשקלון דרום.
אזור אשקלון צפון מתאפיין בעיקר בבתי מלאכה ושילוב של תעשייה ומסחר.

סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

עקרונות הסקר:

דוח Natam סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה באזורים אלה.
סקר זה מתייחס לשתי רמות של מבני תעשייה: Class A ו-Class B.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class A:

מבני תעשייה חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מ"ר ומעלה.
ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון שני 2024 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	55 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
	רמלה / לוד	55 ₪ למ"ר	**50 – 55 ₪ למ"ר**
	שוהם	70 ₪ למ"ר	**65 – 70 ₪ למ"ר**
	חולון	60 ₪ למ"ר	**60 ₪ למ"ר**
	ראשון לציון	65 ₪ למ"ר	**60 – 65 ₪ למ"ר**
אזור השרון	קיסריה	55 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
	עמק חפר	55 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
	כפר סבא	58 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
אזור השפלה	מודיעין – הפארק הטכנולוגי	55-60 ₪ למ"ר	**55 – 60 ₪ למ"ר**
	מודיעין – מרכז עינב	65 ₪ למ"ר	**60 – 65 ₪ למ"ר**
	אשדוד	55-60 ₪ למ"ר	**55 ₪ למ"ר**
	כנות - גדרה	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	יבנה	56 ₪ למ"ר	**53 ₪ למ"ר**
אזור הדרום	קרית גת	50 ₪ למ"ר	**48 ₪ למ"ר**
	אשקלון (דרום)	45 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	אשקלון (צפון)	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	שדרות, נתיבות, אופקים	35-38 ₪ למ"ר	**35 ₪ למ"ר**
	באר שבע	33 ₪ למ"ר	**35 ₪ למ"ר**
אזור ירושלים	מישור אדומים	45 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	עטרות	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	בית שמש, הר טוב, צרעה	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
אזור הצפון	חיפה	45 ₪ למ"ר	**48 ₪ למ"ר**
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	45 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	מגדל העמק	40 ₪ למ"ר	**40 ₪ למ"ר**
	עכו	40 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	מבוא כרמל	55 ₪ למ"ר	**58 ₪ למ"ר**

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה – Class B:

מבני תעשייה ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2024 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	רמלה / לוד	45 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	חולון	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	ראשון לציון	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
אזור השרון	קיסריה	45-50 ₪ למ"ר	**45 – 50 ₪ למ"ר**
	עמק חפר	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	כפר סבא	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	קדימה	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	נתניה צפון	50 ₪ למ"ר	**45 – 50 ₪ למ"ר**
	נתניה דרום	55 ₪ למ"ר	**50 – 55 ₪ למ"ר**
אזור השפלה	אשדוד	50 ₪ למ"ר	**50 ₪ למ"ר**
	כנות - גדרה	45 ₪ למ"ר	**40 – 45 ₪ למ"ר**
	יבנה	45 ₪ למ"ר	**42 ₪ למ"ר**
אזור הדרום	קרית גת	40 ₪ למ"ר	**40 ₪ למ"ר**
	אשקלון (דרום)	40 ₪ למ"ר	**40 – 45 ₪ למ"ר**
	אשקלון (צפון)	42 ₪ למ"ר	**42 – 45 ₪ למ"ר**
	שדרות, נתיבות, אופקים	30 ₪ למ"ר	**30 ₪ למ"ר**
	באר שבע	30 ₪ למ"ר	**30 ₪ למ"ר**
אזור ירושלים	מישור אדומים	40 ₪ למ"ר	**40 ₪ למ"ר**
	עטרות	45 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
	בית שמש, הר טוב, צרעה	42 ₪ למ"ר	**45 ₪ למ"ר**
אזור הצפון	חיפה	35-40 ₪ למ"ר	**40 ₪ למ"ר**
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	35 ₪ למ"ר	**35 ₪ למ"ר**
	מגדל העמק	35 ₪ למ"ר	**35 ₪ למ"ר**
	עכו	35 ₪ למ"ר	**35 ₪ למ"ר**

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השניה של שנת 2024

תחום הנדל"ן העסקי – סקירת המחצית השניה של שנת 2025

עם התמתנות הלחימה בעזה ובצפון, המחצית השניה של שנת 2024 התאפיינה בהתאוששות הדרגתית בתחום הנדל"ן.
הפסקת האש בלבנון ובעזה נותנת רוח גבית להמשך השיפור הכלכלי, ואנו חווים התאוששות מתונה, שמתבטאת בגידול בביקושים להשקעה ולשכירות, ומספר העסקאות מתקרב להיקף שנרשם לפני המלחמה.

מספר המועסקים בענף ההייטק נותר ללא שינוי, אך יש מקום לאופטימיות לגבי ההמשך מכיוון שלמרות המלחמה, ענף ההייטק רשם גיוסים של קרוב ל- 10 מיליארד $ (דוח RISE Israel).

לגבי שיעור הריבית, ההיערכות בשוק היא שבעקבות לחצים אינפלציוניים וגיוסי הון גבוהים של הממשלה, ריבית בנק ישראל תישאר ברמתה הנוכחית, עם אפשרות להפחתה של עד 0.5% בשנת 2025, בכפוף להתמתנות האינפלציה.
בטווח הקצר, התחזקות השקל ביחס למט"ח תורמת למיתון האינפלציה, ומגדילה את ההסתברות להפחתה של 0.25% בריבית בחודשים הקרובים.
רמות הריבית על הלוואות לנדל"ן נעות, לרוב, סביב 7% (פריים + 1%), בדומה לתשואות המבוקשות כיום לנכסים מניבים – בטווח של 6.5% - 7.5%. לכן רוב הקונים מממנים את רכישת הנכסים באמצעות מרכיב גבוה של הון עצמי (כ- 50% - 40%).

כל זמן שלא יפתח מרווח משמעותי בין תשואות הנכסים לעלות המימון, נמשיך לראות מיעוט עסקאות רכישה, והקונים הדומיננטיים ימשיכו להיות משתמשי קצה, בעיקר בתחום התעשייה/לוגיסטיקה. קונים אלו רגישים פחות לשיקולי תשואה, מכיוון שהרכישה נובעת מצורך תפעולי, ונאלצים להתמודד עם היצע קרקעות ונכסים מוגבל יחסית.

גורם חדש שעשוי להשפיע על הביקושים להשקעה בנדל"ן הוא חוק "הרווחים הכלואים". שמתייחס בעיקר לחברת יחידים, וביון היתר, מחייב חלוקת רווחים שהצטברו בחברה, וכן מחשיב הכנסה מנדל"ן בחברה כהכנסה אישית של בעל החברה. יישום החוק החל מהשנה עלול להגביל את יכולתם של אנשים פרטיים להשקיע בנדל"ן, ולהקטין את הביקוש לרכישת נכסים ששווים עד עשרות מיליוני ₪.

בתחילת שנת 2025 הטילה ארה"ב מכסים של 25% על יבוא מקנדה וממקסיקו, ו- 10% על יבוא מסין. צעד זה צפוי לגרור מלחמת סחר ולהוביל לאינפלציה ולהתייקרות האשראי להשקעות. בשלב זה, עדיין לא ברורה ההשפעה של ההתפתחות הדרמטית על השווקים בכלל, ועל השוק הישראלי בפרט.

תחום התעשייה והלוגיסטיקה

כפי שצוין, שוק התעשייה שומר על יציבות למרות המצב הבטחוני. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קימעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

בנוסף, הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים, ברוב האזורים בארץ, למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך נוצר גידול משמעותי בביקושים לשטחי תעשייה ואחסנה מצד חברות אלו.

מחירי מרכזים לוגיסטיים נמצאים בטווח של 12,000–15,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 4,500–6,500 ₪ למ"ר למבני Class B במיקומים פריפריאליים.
מחירי שטחים לוגיסטיים קטנים (200-400 מ"ר) באזורי ביקוש נמכרים במחירים גבוהים יותר - עד לכ- 16,000 ₪ למ"ר.

בנוסף, הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים, ברוב האזורים בארץ, למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך נוצר גידול משמעותי בביקושים לשטחי תעשייה ואחסנה מצד חברות אלו.

שוק המשרדים

האטה בביקושים לשטחים גדולים

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. גם המעבר לעבודה חלקית מהבית בתקופת הקורונה ולאחריה, לא צמצם באופן משמעותי את הביקוש לשטחי משרדים. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעלית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.
בעקבות הירידה החדה בהשקעות בחברות טכנולוגיות, נאלצו רבות מהן לחסוך בהוצאות ולפטר עובדים. עקב כך, הביקושים למשרדים ירדו בחדות, ובנוסף, נוצר היצע של משרדים בחכירת משנה מצד חברות שמצמצמות שטחים.
למרות ההאטה הענף ההייטק שהחלה בשנת 2022, והלוחמה בדרום ובצפון, בוצעו מספר עסקאות מהותיות, חלקן של על ידי חברות טכנולוגיות, כולל:

- **סוויצ'אפ** – ורומס במגדל אקסצ'יינג – 30,000 מ"ר
- **חברת פיירבלוקס** –פרויקט הסוללים בתל אביב - 15,000 מ"ר
- **אנבידיה** –מגדל תאומי רובינשטיין תל אביב – 10,000 מ"ר
- **פיינל** – בניין ביג אלייד גלילות – 10,000 מ"ר
- **פייבר** – שכירות משנה – וויקס גלילות
- **Workday מגדל לנדמרק** – שכירות משנה מטא

זאת בנוסף לחברות כגון גוגל, אורקם ופיוז'ן ששכרו שטחים משמעותיים במהלך 2024.

העסקאות משדרות אמון בכלכלת ישראל מצד חברות טכנולוגיה ישראליות ובינ"ל.
בהקשר זה נציין את תוכניות חברת אנבידיה לבנית קמפוס בהיקף של עד 180,000 מ"ר בצפון. כהבעת אמון ביכולות אנשי הפיתוח בארץ, ואינדיקציה לפוטנציאל של ההייטק הישראלי

שוק המשרדים בתל אביב

על רקע משבר ההייטק, החל משנת 2023 נרשמו ירידות מחירים ברוב האזורים בתל אביב. מחירי השכירות התייצבו בתקופה האחרונה, והשכירות הממוצעת למשרדי class A התייצבה על כ- 122₪ למ"ר בהשוואה לכ- 118 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024, ציר מנחם בגין המשיך להתחזק עם עלייה ל־141 ₪ למ"ר ושיעור אכלוס של 98.6%. זהו מוקד הביקוש המרכזי באזור.

במקביל, משך חיי חוזי השכירות התקצר לכ- 3 שנים בממוצע, בהשוואה לכ- 5 שנים ויותר בעבר.
וביצוע התאמות בנכס על ידי בעלי הנכסים הפך לפרקטיקה מקובלת יותר.
לגבי משרדים במעגל השני באזור המרכז, בחלק מהאזורים נבנו שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה. כתוצאה מכך יש היצע משמעותי של שטחי משרדים קטנים (חלקי קומה), הן למכירה והן להשכרה. משרדים בשטח קטן לא נהנים מביקוש של רוב חברות ההייטק. בנוסף בעלי המשרדים הקטנים מתחרים זה בזה מול שוכרים פוטנציאליים. כתוצאה מכך, דמי השכירות והמחירים בפרויקטים אלו נותרו נמוכים ביחס למגדלי משרדים שנמצאים בבעלות יחידה.
בפתח תקווה ובמתחם ה- BBC נוצר היצע משמעותי של משרדי Class A המושכרים כיום בדמי שכירות של כ- 65-78 ₪ למ"ר בגמר.

על רקע משבר ההייטק, החל משנת 2023 נרשמו ירידות מחירים ברוב האזורים בתל אביב. מחירי השכירות התייצבו בתקופה האחרונה, והשכירות הממוצעת למשרדי class A התייצבה על כ-122 ₪ למ"ר בהשוואה לכ- 118 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024, ציר מנחם בגין המשיך להתחזק עם עלייה ל־141 ₪ למ"ר ושיעור אכלוס של 98.6%. זהו מוקד הביקוש המרכזי באזור.

הרכבת הקלה

הקו האדום של הרכבת הקלה התחיל לפעול באוגוסט 2023. עד כה השימוש בקו האדום נמוך בעשרות אחוזים ביחס לציפיות, ונראה שנצטרך לחכות לפריסה של קוים רכבת נוספים על מנת ליצור רשת המכסה אזורים נרחבים, כך שהשימוש ברכבת הקלה יהיה אטרקטיבי לציבור נוסעים גדול. הביקושים למשרדים לאורך תוואי הרכבת הקלה צפויים לאזן, לאורך זמן, היצע גדול של משרדים להשכרה שקיים כיום בסמוך לתחנות הרכבת הקלה, במיוחד במתחם האלף בראשון לציון, ולאורך ציר ז'בוטינסקי בפתח תקווה ובבני ברק.

מסחר

תחום המרכזים המסחריים השכונתיים ממשיך להפגין עוצמה, ועסקאות בשכונות מבוססות מתבצעות בתשואות של 6% - 6.5%, למרות עלות מימון של כ- 7%.

המסחר השכונתי מאפשר פתרון נגיש ויעיל לרכישת שירותים ומוצרי צריכה, ולכן הוכח כחסין מפני התפתחות ה- E-Commerce ותחרות מצד מרכזי קניות/קניונים.

מבוצעות בתשואות של נחשבים חסינים למגמת הגידול של ה-E-commerce, וצפויים להנות מביקושים יציבים, שכן מרכזי המסחר השכונתי נותנים פתרון נגיש ויעיל לקניות מוצרי צריכה בסיסיים.

ישנם ביקושים ערים למרכזי מסחר שכונתיים, ועסקאות בתחוממבוצעות בתשואות של 6% - 6.5%.

Newmark Natam

הוקמה בשנת 1985 כקבוצת נת"מ, וכיום פועלת כשותפה אסטרטגית מקומית של חברת Newmark – מובילה עולמית בתחום הנדל"ן המסחרי. מאז ועד היום, מציעה Newmark Natam פלטפורמה משולבת מלאה של שירותי נדל"ן ופתרונות לבעלי נכסים, לשוכרים ולמשקיעים, ומהווה שחקן מוביל בשוק הנדל"ן העסקי בישראל.

Newmark Natam , המונה 110 אנשי מקצוע, מתמחה בתחומי המשרדים, התעשייה והלוגיסטיקה ומספקת ללקוחותיה פתרונות נדל"ן מקיפים בארץ ובחו"ל, הכוללים שירותי תיווך, שיווק וניהול פרויקטים, ניהול נכסים, ייעוץ,השקעות, חקר שוק ומעקב אחר מגמות בשוק המקומי והגלובלי - תוך שימוש בטכנולוגיות מתקדמות ובנגישות רחבה לעסקים ולמשקיעים. באמצעות שלוש חטיבות מסונכרנות עם משרדים בתל אביב, ירושלים, הרצליה, באר שבע, חיפה ורחובות, Newmark Natam מציעה ללקוחותיה שילוב ייחודי של ניסיון וידע, בינלאומי ומקומי, ברמה המקצועית הגבוהה ביותר.

משרד ראשי:
רח' השלושה 2, תל אביב.
טלפון: 03-6894242
מייל: Marketingisrael@nmrk-global.com

nmrk.co.il

סניף השרון
החרושת 14, רעננה

סניף הצפון
המסילה 20, נשר

סניף רחובות
ויסגל 2, פארק המדע, רחובות

סניף ירושלים
אבא אבן 6, ירושלים

סניף באר שבע
הצורף 9, באר שבע

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של Newmark Natam. לידיעתכם:
אין להשתמש בדו"ח זה כבסיס להחלטות עסקיות מבלי לקבל ייעוץ מקצועי וספציפי.
למרות שהנתונים נבדקו בקפדנות, חברתנו אינה אחראית לנזקים ו/או הפסדים
אשר נגרמו מטעויות בתוך הדו"ח. אין להעתיק או לצלם את הדו"ח מבלי לקבל רשות.

NEWMARK
NATAM